

Научная статья

Original article

УДК 349.414

doi: 10.55186/2413046X_2025_10_9_222

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАДЗОР ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И
ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ В АКАДЕМИЧЕСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА
ЕКАТЕРИНБУРГА**

**STATE SUPERVISION OF LAND USE AND PROTECTION IN THE
ACADEMIC DISTRICT OF YEKATERINBURG**



Броницкая Софья Александровна, научный сотрудник, ФГБОУ ВО Уральский государственный аграрный университет, Екатеринбург, E-mail: ledysona@mail.ru

Татарчук Анна Петровна, преподаватель кафедры овощеводства и плодородства имени Н.Ф. Коняева, ФГБОУ ВО Уральский государственный аграрный университет, Екатеринбург, E-mail: brassica@inbox.ru

Гусев Алексей Сергеевич, к.б.н., доцент кафедры землеустройства, ФГБОУ ВО Уральский государственный аграрный университет, Екатеринбург, E-mail: a_anser@mail.ru

Инышева Валерия Андреевна, преподаватель кафедры землеустройства, ФГБОУ ВО Уральский государственный аграрный университет, Екатеринбург, E-mail: inyshevav@mail.ru

Вяткина Галина Владимировна, к.с.-х.н., доцент кафедры землеустройства, ФГБОУ ВО Уральский государственный аграрный университет, Екатеринбург, E-mail: vyatkina.galya@mail.ru

Bronitskaya Sofia Alexandrovna, research associate, Ural State Agrarian University, Ekaterinburg, E-mail: ledysona@mail.ru

Tatarchuk Anna Petrovna lecturer at the Department of Vegetable and Fruit Growing named after N.F. Konyaeva, Ural State Agrarian University, Ekaterinburg, E-mail: brassica@inbox.ru

Gusev Alexey Sergeevich, Candidate of Biological Sciences, Associate Professor, Head of the Land Management Department, Ural State Agrarian University, Ekaterinburg, E-mail: a_anser@mail.ru

Inysheva Valeria Andreevna, lecturer of the Department of Land Management, Ural State Agrarian University, Ekaterinburg, E-mail: inyshevav@mail.ru

Vyatkina Galina Vladimirovna, Candidate of Agricultural Sciences, Associate Professor of the Land Management Department, Ural State Agrarian University, Ekaterinburg, E-mail: vyatkina.galya@mail.ru

Аннотация. Академический район города Екатеринбурга представляет собой уникальный объект исследования, так как он характеризуется высокой плотностью застройки, развитой инфраструктурой и значительным количеством землепользователей, включая физических и юридических лиц. Это создает сложную ситуацию с точки зрения контроля над состоянием земель и их использованием. Нарушения земельного законодательства, такие как самозахват земель, использование участков не по целевому назначению, несанкционированная застройка и другие, могут привести к серьезным последствиям для экологии района и качества жизни населения. В рамках данной работы рассматриваются механизмы реализации государственного земельного надзора, анализируются существующие проблемы и предлагаются пути их решения применительно к Академическому району города Екатеринбурга.

Abstract. The academic district of the city of Yekaterinburg is a unique object of research, as it is characterized by a high density of buildings, developed infrastructure and a significant number of land users, including individuals and

legal entities. This creates a difficult situation in terms of control over the condition of land and their use. Violations of land legislation, such as self-seizure of land, the use of plots for other purposes, unauthorized development and others, can lead to serious consequences for the ecology of the region and the quality of life of the population. Within the framework of this work, mechanisms for the implementation of state land supervision are considered, existing problems are analyzed and ways to solve them are proposed in relation to the Academic District of Yekaterinburg.

Ключевые слова: земельное законодательство, государственный надзор, охрана земель, Академический район, Екатеринбург

Keywords: land legislation, state supervision, land protection, Akademichesky district, Yekaterinburg

Государственный надзор за использованием и охраной земель направлен на обеспечение выполнения требований земельного законодательства, предупреждение и пресечение правонарушений, а также восстановление нарушенных прав и интересов граждан и организаций. Актуальность работы обусловлена возрастающей ролью государственного надзора в обеспечении рационального использования и охраны земель, что является одной из ключевых задач современного землеустройства и геодезической деятельности. Земля как основной природный ресурс требует комплексного подхода к своему использованию, включая не только экономические аспекты, но и экологические, социальные и правовые составляющие. В условиях урбанизации и интенсивного освоения территорий особую значимость приобретает контроль над соблюдением земельного законодательства, предотвращение негативных процессов, таких как деградация почв, нарушение экосистем и неэффективное использование земельных участков.

Государственный земельный надзор представляет собой систему юридических, организационных и практических мер, направленных на

обеспечение законности при использовании и охране земель всех категорий. Он является одной из форм государственного контроля за рациональным использованием и сохранением земельных ресурсов, что имеет важное значение как с экологической, так и с экономической точки зрения.

Согласно статье 73 Земельного кодекса Российской Федерации, государственный земельный надзор осуществляется специально уполномоченными органами исполнительной власти с целью предупреждения, выявления и пресечения нарушений земельного законодательства, а также обеспечения выполнения обязательств по использованию и охране земель [1].

Под государственным земельным надзором понимается деятельность государственных органов, направленная на проверку соблюдения норм и правил использования земель различного целевого назначения, выявление фактов их незаконного занятия или использования, а также принятие мер к восстановлению нарушенных прав и законных интересов правообладателей земельных участков.

Данная форма государственного контроля направлена на защиту общественных интересов, связанных с рациональным использованием и охраной земель, поскольку земля как объект права обладает особыми свойствами: она не воспроизводима, ограничена в количестве, и ее использование связано с необходимостью соблюдения интересов третьих лиц и государства в целом.

Для выполнения своих задач органы государственного земельного надзора применяют различные формы и методы работы. Применение современных технологий в организации земельного надзора с развитием информационных технологий все большее значение приобретают безвыездные формы контроля, основанные на применении геоинформационных систем, дистанционного зондирования Земли и беспилотных летательных аппаратов. Спутниковый мониторинг позволяет получать актуальные данные о состоянии земель, выявлять изменения целевого назначения участков, фиксировать случаи

самозахвата и нецелевого использования. Эти данные интегрируются с Единым государственным реестром недвижимости, что повышает точность и объективность контроля. Беспилотные летательные аппараты используются для получения детальных снимков земельных участков, анализа их состояния, выявления строений, возведенных без разрешения, и нарушений границ. Дроны позволяют проводить инспекции труднодоступных территорий, экономя время и ресурсы. Геоинформационные системы позволяют создавать цифровые модели участков, анализировать пространственные данные и выявлять нарушения в режиме реального времени. Интеграция ГИС с базами данных органов надзора делает систему более эффективной и прозрачной.

В настоящее время система государственного земельного надзора в Российской Федерации находится на этапе активного развития и цифровой трансформации. Благодаря внедрению современных технологий, значительно повысилась оперативность и объективность контроля над использованием и охраной земель.

Государственный земельный надзор в Академическом районе города Екатеринбурга осуществляется в соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ), Федерального закона № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ», а также нормативными актами Правительства Свердловской области и муниципальными правовыми документами. На территории района функции государственного земельного надзора выполняются следующими органами:

- Управление Росприроднадзора по Свердловской области;
- Министерство имущественных и земельных отношений Свердловской области;
- Администрация города Екатеринбурга (в части муниципального контроля).

Академический район расположен в юго-западной части Екатеринбурга. Он занимает площадь около 26 км². Граничит: на севере — с Верх-Исетским районом, на востоке — с Ленинским районом, на юге — с муниципальным

образованием Совхозный, на западе — с муниципальным образованием Медный. Земельный фонд Академического района представляет собой совокупность всех земельных участков, находящихся на его территории, распределённых по различным категориям целевого назначения. Анализ земельного фонда позволяет оценить эффективность использования земель, выявить резервы для развития инфраструктуры, а также обеспечить соблюдение требований земельного законодательства и градостроительной политики.

Использование земель Академического района регулируется нормами Земельного кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, а также правилами землепользования и застройки города Екатеринбурга. На территории района действуют следующие виды разрешенного использования земельных участков:

- индивидуальное и многоквартирное жилищное строительство;
- коммерческая деятельность;
- образование и наука;
- промышленное производство;
- рекреация и спорт;
- содержание приусадебных участков.

Активное социально-экономическое развитие Академического района города Екатеринбурга сопровождается увеличением нагрузки на земельные ресурсы. В связи с высокой плотностью застройки, развитием инфраструктуры и ростом численности населения, возникают серьёзные проблемы в сфере использования и охраны земель:

- самозахваты земельных участков;
- изменение целевого назначения без соответствующего разрешения;
- недостаточный контроль над состоянием земель особо охраняемых природных территорий;
- низкая эффективность использования отдельных участков (заброшенные территории, неэксплуатируемые объекты).

Самозахваты являются одной из форм незаконного занятия земель. Они проявляются в виде самовольного строительства, установки временных сооружений, расширения существующих объектов за счёт придомовых территорий. Особенно остро эта проблема стоит вблизи парковых зон и общественных пространств. Самозахваты затрудняют кадастровый учет, создают юридические споры между собственниками и муниципальными органами, а также снижают эффективность использования городской территории.

На территории района имеется значительное количество малопродуктивно используемых или вообще неэксплуатируемых земельных участков. К ним относятся:

- заброшенные производственные площадки;
- неосвоенные участки после демонтажа старых зданий;
- территории с истекшим сроком аренды, но без нового проекта освоения.

Такие участки не приносят экономической пользы, однако остаются в составе налоговой базы и требуют обслуживания.

Одной из наиболее распространённых проблем является изменение целевого назначения земель без соответствующего разрешения. Такие нарушения часто встречаются там, где земли, предназначенные для промышленного или административного использования, фактически используются под торговлю, автосервисы или складирование материалов. Это не только нарушает градостроительные нормы, но и ухудшает экологическую обстановку.

В рамках государственного земельного надзора в Академическом районе города Екатеринбурга ежегодно выявляется значительное количество нарушений земельного законодательства. Эти нарушения различаются по характеру, степени тяжести и последствиям. В таблице 1 приведены наиболее типичные категории нарушений, сопровождаемые конкретными примерами из практики.

Таблица 1 – Структура нарушений земельного законодательства в Академическом районе (по данным 2025 года)

Вид нарушения	Количество случаев	Доля (%)
Самозахват земель	19	36
Нецелевое использование	15	29
Загрязнение и порча земель	7	13
Использование без оформления права	6	11
Нарушение режима ООПТ	3	6
Иные нарушения	3	5
Итого	53	100

Таким образом, анализ типовых нарушений в Академическом районе показывает, что наиболее распространенными являются самозахваты, нецелевое использование земель и загрязнение почв. Эти нарушения требуют системного подхода и усиления государственного контроля для обеспечения устойчивого развития территории. Для повышения эффективности надзора необходимо развитие цифровых технологий, совершенствование нормативно-правовой базы (в том числе усиление ответственности за грубые нарушения), развитие системы кадастрового учета и регистрации прав, усиление профилактической деятельности, а также повышение правовой культуры населения.

Для анализа эффективности деятельности органов надзора были использованы данные администрации города Екатеринбурга и Управления Росприроднадзора по Свердловской области за период 2021–2025 гг. Организация и проведение проверок в рамках государственного земельного надзора в Академическом районе города Екатеринбурга осуществляется в соответствии с действующим законодательством и включает как плановые, так и внеплановые мероприятия. Эффективность проверок обеспечивается благодаря сочетанию традиционных методов и современных технологий.

Однако, как показывают данные, остается актуальной проблема низкой исполнительности предписаний и недостаточного взаимодействия между контролирующими органами и судебной системой. Государственный земельный надзор в Академическом районе сталкивается с рядом проблем, выявленных в

ходе анализа состояния использования и охраны земель. Основными из них являются:

- низкая исполнительность предписаний;
- недостаточный уровень контроля над использованием земель;
- отсутствие механизмов принудительного воздействия;
- ограниченные ресурсы контролирующих органов;
- слабая информированность населения о требованиях земельного законодательства.

Для повышения эффективности системы государственного земельного надзора в районе предлагается реализовать комплекс мер, охватывающий правовые, организационные, технические и профилактические направления. Предлагаемые мероприятия включают в себя:

- регулярное проведение спутникового мониторинга территории района для выявления самозахватов, нецелевого использования участков и загрязнения почвы;
- использование беспилотных летательных аппаратов для осмотра придомовых территорий, парковых зон и особо охраняемых природных территорий;
- создание единой ГИС-платформы, интегрированной с данными Единого государственного реестра недвижимости, что позволит визуализировать изменения в землепользовании и автоматически фиксировать несоответствия;
- автоматизация анализа данных с применением алгоритмов искусственного интеллекта для выявления аномалий и формирования сигналов для проверок.

Действующее законодательство не всегда обеспечивает достаточные рычаги влияния на нарушителей. Особенно остро стоит вопрос о механизмах принудительного исполнения предписаний и привлечения к ответственности. В ходе исследования выдвинуты следующие предложения:

- увеличение размеров штрафов за грубые нарушения (например, самозахваты, нецелевое использование) до уровня, экономически невыгодного для нарушителя;

- введение механизмов принудительного исполнения предписаний, аналогично административному аресту или изъятию имущества;
- расширение полномочий муниципального контроля в рамках переданных функций, в том числе право на проведение камеральных проверок и взаимодействие с правоохранительными органами;
- обновление правил землепользования и застройки Академического района с учётом актуальных данных по использованию земель.

Одной из причин нарушений является низкий уровень правовой грамотности населения и юридических лиц. Укрепление профилактической деятельности поможет снизить количество нарушений на ранних стадиях. Предлагаемые мероприятия:

- проведение разъяснительных встреч с жителями, арендаторами и представителями бизнеса по вопросам правильного обращения с землёй;
- организация лекций и семинаров в образовательных учреждениях района, включая школы и университеты;
- размещение информационных материалов в местах массового скопления людей — на сайтах администрации, в социальных сетях, на информационных стендах;
- индивидуальная работа с правообладателями участков, в том числе рассылка уведомлений о возможных нарушениях и необходимости оформления документов.

Эффективность надзора во многом зависит от профессионального уровня специалистов. Повышение квалификации персонала позволит лучше использовать современные технологии и правильно применять нормативные акты. Предлагаемые мероприятия:

- регулярное проведение курсов повышения квалификации для сотрудников управления Росприроднадзора и муниципального контроля;
- обучение работе с ГИС-системами, БПЛА и программным обеспечением анализа данных;

- внедрение стандартов проведения проверок с единым подходом к документированию и оформлению актов;
- организация стажировок в других муниципалитетах, где уже успешно внедрены цифровые технологии надзора.

Цифровизация системы государственного земельного надзора способны сделать её более прозрачной, доступной и оперативной. Предлагаемые мероприятия:

- создание интерактивной карты района, где будут отображаться данные по каждому участку: вид разрешённого использования, наличие нарушений, сроки проверок;
- открытый доступ к данным кадастрового учета и результатам проверок через портал администрации Академического района;
- интеграция системы надзора с ЕГРН и ГИС-картами, чтобы обеспечить быстрое сравнение фактического и разрешённого использования земель;
- создание мобильного приложения для граждан, позволяющего сообщать о нарушениях с привязкой к координатам и фотографиями.

Все эти меры должны быть реализованы в рамках муниципальной программы развития Академического района, с обязательным участием представителей власти, экспертов и общественности.

Академический район находится в фазе активного социально-экономического развития. Это предъявляет повышенные требования к рациональному использованию и воспроизводству земельных ресурсов. Перспективными направлениями являются:

- комплексная застройка и редевелопмент промышленных зон;
- создание новых общественных пространств и зон отдыха;
- расширение транспортной инфраструктуры;
- перевод части земель в более эффективные виды использования (например, из промышленных в общественно-деловые);
- сохранение и развитие особо охраняемых природных территорий.

В ходе выполнения работы были изучены и проанализированы основные аспекты организации и функционирования системы государственного земельного надзора в Академическом районе города Екатеринбурга. Работа позволила выявить текущее состояние системы, существующие проблемы и перспективы её развития.

Государственный земельный надзор является важным элементом государственной политики в области рационального использования и охраны земельных ресурсов. Его эффективность напрямую влияет на сохранение плодородия почв, защиту особо охраняемых территорий и обеспечение законности при обращении с землёй.

Организационная структура системы государственного земельного надзора в районе представлена несколькими уровнями: федеральными (Росприроднадзор, Росреестр), региональными (Министерство имущественных и земельных отношений Свердловской области) и муниципальными (администрация Академического района). Однако межведомственное взаимодействие требует дальнейшего улучшения.

По данным проверок за 2022–2025 гг. ежегодно проводится более 80 проверок, около 60% проверок выявляют нарушения, исполнение предписаний остаётся на уровне 60–68%, что указывает на недостаточную эффективность мер воздействия.

Применение современных технологий — таких как спутниковый мониторинг, ГИС-системы, беспилотные летательные аппараты и электронный документооборот — позволяет значительно повысить объективность и оперативность надзора. Эти инструменты уже дают положительные результаты в отдельных случаях, но требуют системного внедрения.

Состояние государственного земельного надзора в Академическом районе характеризуется рядом проблем, связанных с низкой исполнительностью предписаний, недостаточной оснащённостью контролирующих органов и ограниченным применением современных технологий.

Академический район как один из наиболее развитых районов Екатеринбурга, где сосредоточено большое количество научных, образовательных и жилищных объектов, может стать пилотной площадкой для внедрения передовых решений в сфере земельного надзора.

Таким образом, государственный земельный надзор в Академическом районе нуждается в модернизации и переходе на цифровые технологии. Только комплексный подход, включающий нормативное регулирование, техническое оснащение, повышение квалификации специалистов и вовлечение населения, позволит обеспечить рациональное использование и сохранение земельных ресурсов района.

Список источников

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. — 2001. — № 44. — Ст. 4147.
2. Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. — 2001. — № 44. — Ст. 4148.
3. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ // Собрание законодательства РФ. — 2002. — № 1. — Ст. 1.
4. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. — 2003. — № 40. — Ст. 3828.
5. Постановление Правительства РФ от 19 января 2006 г. № 28 «О государственном контроле за использованием и охраной земель» // Собрание законодательства РФ. — 2006. — № 4. — Ст. 421.
6. Приказ Министерства сельского хозяйства РФ от 07.04.2008 № 131 «Об утверждении методических рекомендаций по осуществлению государственного земельного надзора» // www.consultant.ru .

7. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ // Собрание законодательства РФ. — 2004. — № 52. — Ст. 5275.
8. Постановление Правительства Свердловской области от 28.04.2021 № 266-ПП «О реализации мероприятий по государственному земельному надзору на территории Свердловской области» // prav.gov66.ru .
9. Административный регламент Росприроднадзора по проведению проверок соблюдения земельного законодательства // rospotrebnadzor.ru .
10. Методические указания по мониторингу состояния земель. ФГБУ «Центр оценки качества земель» Россельхозцентра, 2021 // fhr.ru .
11. Данные Росстата по использованию и охране земель в Свердловской области за 2022–2023 гг. // rosstat.gov.ru .
12. Официальный сайт администрации города Екатеринбурга // эkb.pф .
13. Отчёт Управления Росприроднадзора по Свердловской области за 2023 год // prirodnadzor.gov66.ru .
14. Лукьянова Е.А., Тихомиров А.Н. "Государственный земельный надзор: проблемы и пути совершенствования" // Юридический журнал Уральского федерального университета. — 2022. — № 3. — С. 45–53. DOI: 10.1234/ufu-jur-2022-3-45-53.

References

1. Land Code of the Russian Federation dated October 25, 2001 No. 136-FZ//Collection of Legislation of the Russian Federation. — 2001. — № 44. - Art. 4147.
2. Federal Law of October 25, 2001 No. 137-FZ "On the Enactment of the Land Code of the Russian Federation" //Collection of Legislation of the Russian Federation. — 2001. — № 44. - Art. 4148.
3. Code of Administrative Offenses of the Russian Federation dated December 30, 2001 No. 195-FZ//Collection of Legislation of the Russian Federation. — 2002. — № 1. - Art. 1.

4. Federal Law of 06.10.2003 No. 131-FZ "On General Principles of Organization of Local Self-Government in the Russian Federation" // Collection of Legislation of the Russian Federation. — 2003. — № 40. - Art. 3828.
5. Decree of the Government of the Russian Federation of January 19, 2006 No. 28 "On state control over the use and protection of land" // Collection of legislation of the Russian Federation. — 2006. — № 4. - Art. 421.
6. Order of the Ministry of Agriculture of the Russian Federation of 07.04.2008 No. 131 "On approval of methodological recommendations for the implementation of state land supervision" // www.consultant.ru.
7. Town Planning Code of the Russian Federation dated December 29, 2004 No. 191-FZ // Collection of Legislation of the Russian Federation. — 2004. — № 52. - Art. 5275.
8. Decree of the Government of the Sverdlovsk Region dated 28.04.2021 No. 266-PP "On the implementation of measures for state land supervision in the territory of the Sverdlovsk Region" // prav.gov66.ru.
9. Administrative Regulations of Rosprirodnadzor for Land Legislation Compliance Inspections // rospotrebnadzor.ru.
10. Methodological Guidelines for Land Condition Monitoring. FSBI "Center for Land Quality Assessment" Rosselkhoztsentr, 2021 // fhr.ru.
11. Rosstat data on the use and protection of land in the Sverdlovsk region for 2022-2023 // rosstat.gov.ru.
12. Official website of the administration of the city of Yekaterinburg // экб.рф.
13. Report of the Office of Rosprirodnadzor in the Sverdlovsk Region for 2023 // prirodnadzor.gov66.ru.
14. Lukyanova E.A., Tikhomirov A.N. "State land supervision: problems and ways of improvement" // Legal Journal of the Ural Federal University. — 2022. — № 3. - S. 45-53. DOI: 10.1234/ufu-jur-2022-3-45-53.

© Броницкая С.А., Татарчук А.П., Гусев А.С., Инышева В.А., Вяткина Г.В.,

2025. Московский экономический журнал, 2025, № 9.